

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.01.59>

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНИХ І КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ

Лісова Т.В.,

доктор юридичних наук,

доцент кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,

ORCID: 0000-0002-3747-1733

### Лісова Т.В. Деякі питання приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Статтю присвячено окремим питанням, які виникають у сфері приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

У статті зазначається, що праці вітчизняних науковців присвячені окремим актуальним питанням проведення приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Проаналізовано наукові погляди науковців з цього приводу.

Акцентовано увагу, що сьогодні майже не дослідженими залишаються окремі питання процедури приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також збереження та відновлення стану земель цих суб'єктів. Особливе занепокоєння викликає якісний стан земель резервного фонду, який перебуває у державній чи комунальній власності.

У статті зазначаються особливі риси та особливості приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій.

Проведено розмежування приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій та паювання земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

Досліджено специфіку приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій. Наголошено на специфічному колі суб'єктів, складному юридичному складі, особливому правовому режимі земельної частки (паю).

Проаналізовано практичний бік процедури приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Зроблено висновок про складність та багатотапність процедури приватизації земель держав-

них та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Особливу увагу приділено питанням створення резервного фонду при приватизації земель та забезпеченню його якісного стану.

**Ключові слова:** об'єкти, землі, ґрунти, приватизація, державні підприємства, комунальні підприємства, працівники, відновлення, використання, резервний фонд.

### Lisova T.V. Some issues of privatization of land of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations.

The article is devoted to certain issues arising in the sphere of privatization of lands of state and communal agricultural enterprises, institutions and organizations.

The article notes that the works of domestic scholars are devoted to certain topical issues of privatization of land of state and communal agricultural enterprises, institutions and organizations. The scientific views of scholars on this issue are analyzed.

The author emphasizes that today certain issues of the procedure for privatization of land of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations, as well as preservation and restoration of the land of these entities, remain almost unexplored. Of particular concern is the qualitative condition of the reserve fund lands which are in state or communal ownership.

The article outlines the specific features and peculiarities of privatization of lands of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations.

The author distinguishes between privatization of land of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations and land division of former collective agricultural enterprises.

The specifics of privatization of lands of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations are investigated. The author emphasizes the specific range of subjects, the complex legal composition, and the special legal regime of the land share (unit).

The author analyses the practical aspects of the procedure for privatization of land of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations.

The author makes a conclusion about the complexity and multi-stage nature of the procedure for privatization of land of state and municipal agricultural enterprises, institutions and organizations.

Particular attention is paid to the issues of creating a reserve fund for land privatization and ensuring its quality.

**Key words:** facilities, land, soil, privatization, state-owned enterprises, municipal enterprises, employees, restoration, use, reserve fund.

**Постановка проблеми.** Відповідно до ст. 116 Земельного кодексу України, одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій є однією зі складових безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян [1]. На момент набуття чинності Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. певна частина земель сільськогосподарського призначення залишалася у постійному користуванні державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Вказаним вище Законом було запроваджено процедуру безоплатної приватизації земельних ділянок працівниками державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерами з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Наголосимо, що протягом останніх десятиліть відбувається погіршення стану земель в цілому й земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. При паюванні цих земель не враховується якісний стан сформованих земельних ділянок, що є окремою проблемою, яка потребує вирішення.

**Стан опрацювання цієї проблематики.** У контексті вище зазначеного слід виокремити праці вітчизняних науковців, які присвячені окремим актуальним питанням проведення приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Насамперед йдеться про наукові дослідження І.О. Костяшкіна, А.М. Мірошніченка, П.Ф. Кулиничя, М.В. Шульги. Сьогодні майже недослідженими залишаються окремі питання у сфері процедури приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також охорони та відновлення стану земель вказаних суб'єктів, сформованих земельних ділянок за рахунок ви-

ділення земельної частки (паю) працівникам та пенсіонерам таких підприємств, установ та організацій, а також резервного фонду земель, який створюється у процесі приватизації.

**Метою статті є:** здійснення аналізу окремих питань, які виникають у сфері приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

**Виклад основного матеріалу.** Насамперед зазначимо, що незважаючи на закріплення у чинній редакції Земельного кодексу України процедури приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій не набуло такого значного поширення, як виділення земельної частки (паю) при паюванні земель колективних сільськогосподарських підприємств, що пов'язано, певною мірою, з недосконалістю правових приписів стосовно вказаної процедури.

Внаслідок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій виникає право власності на сформовані земельні ділянки без застосування конкурентних засад.

Йдеться про наступних суб'єктів земельних відносин: працівників державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; працівників державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради; пенсіонерів з їх числа. Слід підкреслити, що право на отримання у приватну власність земельних ділянок із земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій мають особи, які перебувають у трудових відносинах з відповідним підприємством, установою, організацією або з державним та комунальним закладом освіти, культури, охорони здоров'я.

При цьому, вказані вище особи мають право на приватизацію земельних ділянок із земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств у разі, якщо зазначені заклади розташовані на території відповідної ради. Як наголошується у наукових працях, Закон обмежується загальним терміном "працівники", не уточнюючи, чи це основне місце роботи, чи особа виконує трудову функцію, працюючи за сумісництвом, чи працює на повну ставку або лише на певну її частину [2, с. 162]. Головним у цьому випадку виступає наявність трудових відносин із відповідним закладом освіти, культури, охорони здоров'я, якщо такий захід функціонує на території відповідної ради. Отже, визначальне значення у цьому випадку має розташування зазначеного закладу на території відповідної ради. Як

слушно зазначає І. О. Костяшкін, саме цей принцип виступає певним дороговказом на шляху до правового забезпечення соціальної функції права власності на землю громадянам, які проживають і працюють на ній, а також гарантує можливість доступу до землі як найширшого кола осіб, що мають бажання та можливість її використання для найрізноманітніших потреб [3, с. 62].

В юридичній літературі земельна частка (пай) у розумінні ст. 25 Земельного кодексу України визначається як умовна, розрахункова площа землі, розмір якої визначається в умовних кадастрових гектарах і який (та його вартість) є однаковим для працівників одного державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи чи організації [4, с. 87].

Слід підкреслити, що дія Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 р., № 899 – IV не поширюється на процедуру одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій [5]. У першому випадку йдеться про окрему підставу набуття у приватну власність громадянином України земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Що ж стосується приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, то у даному разі ст. 25 Земельного кодексу України чітко не встановлено цільове призначення сформованих земельних ділянок. Специфіка вказаної процедури полягає й у тому, що право на приватизацію земельних ділянок мають виключно працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради; пенсіонери з їх числа. Отже, головного значення у даному разі набувають трудові відносини громадянина з відповідним підприємством, установою та організацією.

При цьому, процедура одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій є доволі складною й передбачена ст. 25, ч. 3 – 5 ст.118 Земельного кодексу України. Акцентуємо увагу, що законодавцем застосовано різний підхід до визначення розмірів земельних ділянок, які одержують працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій та працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради. Стосовно другого випадку одержання земельних ділянок, то, відповідно до ч. 8 ст. 25 Зе-

мельного кодексу України, розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, є обмеженими й не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства, тобто 2 га [1]. Зазначене дозволяє дійти висновку, що земельні ділянки, які одержуються при приватизації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використовуються громадянами України для ведення особистого селянського господарства.

Різними є й види землевпорядної документації, яка розробляється при одержанні земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій та у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). У першому випадку, йдеться про розробку проекту землеустрою щодо приватизації земель. Особливістю розробки якого є його погодження рішенням загальних зборів працівників таких підприємств, установ та організацій, а також його затвердження залежно від форми власності на землю органами виконавчої влади або місцевими радами. У другому випадку, відповідно до земельного законодавства, розробляється проект організації території земельних часток (паїв), який потребує погодження сільською, селищною, міською радою та затвердження на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у власності (користуванні) такого сільськогосподарського підприємства, що оформлюється відповідним протоколом.

Наголосимо, обов'язок щодо створення резервного фонду у процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельне законодавство покладає на відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування. Проте для земель, які входять до складу резервного фонду, є характерним перебіг негативних процесів. Ці землі підлягають відновленню з боку органів, наділених повноваженнями щодо розпорядження ними.

**Висновки.** Процедура приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій має забезпечувати надійну можливість набуття у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України з метою їх подальшого використання. Їй притаманна певна специфіка, як-от: специфічне коло суб'єктів,

складний юридичний склад, особливий правовий режим земельної частки (паю). Проте земельне законодавство у вказаній царині потребує вдосконалення.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 1389-XIV. Офіційний вісник України. 2001. № 46. Ст. 2038.
2. Лісова Т.В. До питання про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій. Право і суспільство. 2023. № 3. С. 159–165.
3. Костяшкін І.О. Безоплатна приватизація землі як умова забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2013. № 8. С. 61–67.
4. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар. За ред. В.М. Кравчука. Київ: Істина, 2007. 632 с.
5. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899 – IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 314.